TAN SOON HUAT A

lwn.

KAU SEE AHA & SATU LAGI

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, TAIPING B
HASSAN AB RAHMAN PK
[RAYUAN SIVIL NO: 11-1-2009]
16 DISEMBER 2010

PROSEDUR SIVIL: *Pliding - Fakta-fakta yang tidak diplidkan - "Illegality" - Isu mengenai "illegality" tidak diplidkan secara spesifik - Sama ada defendan dihalang daripada membangkitkan pembelaan berdasarkan isu illegality - Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980, A. 18 k. 8* C

PROSEDUR SIVIL: *Rayuan - Pihak-pihak kepada rayuan - Sama ada plaintif boleh memfailkan rayuan terhadap pihak ketiga - Sama ada keputusan rayuan akan menjadi akademik jika pihak ketiga tidak menjadi pihak dalam prosiding rayuan - Sama ada pihak ketiga berkepentingan dan wajar dilibatkan sama diperingkat rayuan* D E

TORT: *Pencerobohan - Pencerobohan tanah - Defendan mencerobohi tanah plaintif dan merosakkan tanamannya - Tuntutan gantirugi atas pencerobohan - Sama ada plaintif perlu membuktikan persempadanan tanah dengan dokumen rasmi dan tepat ukurannya - Sama ada isu pemilikan sah tanah perlu diputuskan* F

Plaintif/perayu adalah seorang pengusaha sekeping tanah pertanian di sebuah Rancangan Tanah Berkelompok ("tanah plaintif"). Pihak ketiga/responden kedua adalah seorang pengusaha tanah yang bersebelahan dengan tanah plaintif. Pada sekitar pertengahan bulan G Julai 2003, plaintif mendapati beberapa pokok kelapa sawit dan cikunya telah mati/dirosakkan akibat dikorek/ditenggelami air kesan kerja-kerja pembaikpulihan ban yang menjadi sempadan antara tanah plaintif dengan tanah yang diusahakan oleh pihak ketiga. Kerja-kerja pembaikpulihan ban tersebut telah dilakukan dengan H menggunakan jentera pengorek backhoe kepunyaan defendan/ responden pertama atas arahan dan upahan pihak ketiga. Plaintif telah merayu terhadap keputusan majistret yang menolak tuntutannya terhadap defendan untuk mendapatkan gantirugi atas pencerobohan defendan ke atas tanah plaintif. Plaintif mendakwa I pencerobohan defendan telah mengakibatkan kerosakan/kematian pokok-pokok kelapa sawit dan ciku yang ditanamnya dan dengan itu ia telah mengalami kerugian. Isu-isu yang timbul untuk

diputuskan ialah: (a) sama ada majistret betul apabila membuat keputusannya atas alasan "illegality" (yang tidak diplidkan) menolak tuntutan plaintif yang berasaskan tort pencerobohan (trespass); (b) sama ada penghakiman majistret berdasarkan fakta mengenai persempadanan tanah antara plaintif dengan pihak ketiga dibuat berasaskan penilaian yang teliti keatas keterangan saksi-saksi; (c) sama ada nas dalam kes *Sidek Hj Muhamad & Ors v. The Government of The State of Perak & Ors* (kes *Sidek*) relevan dan wajar dijadikan sandaran oleh majistret hingga mewajarkannya menolak nas dalam kes *Senik v. Hassan & Anor* (kes *Senik*) semasa membuat keputusan menolak tuntutan plaintif; (d) sama ada majistret membuat pertimbangan betul dari segi undang-undang dalam menentukan hubungan plaintif dan pihak ketiga apabila menolak tuntutan defendan terhadap pihak ketiga; (e) sama ada wajar pihak ketiga dijadikan responden kedua oleh plaintif dalam kes rayuan ini sedangkan rayuan tidak difailkan terhadapnya oleh defendan yang telah membawanya sebagai pihak ketiga di hadapan majistret.

Diputuskan (membenarkan rayuan plaintif dan mengawadkan gantirugi am kepada plaintif sejumlah RM6,000):

(1) Aturan 18 k. 8 KMT memperuntukkan bahawa fakta yang menunjukkan "illegality" mesti diplidkan secara spesifik. Dalam pliding, pihak defendan gagal berbuat demikian. Dengan itu, belaan "illegality" tidak boleh dipertahankan. Majistret tidak sepatutnya melayan hujahan defendan dan menjadikan "illegality" sebagai asas keputusannya menolak tuntutan plaintif kerana fakta "illegality" tidak diplidkan secara spesifik. (perenggan 27-28)

(2) Majistret telah tersalah arah dalam mengenalpasti isu dan menilai fakta dengan meletakkan beban ke atas plaintif untuk membuktikan persempadanan tanah tersebut dengan keterangan dokumen yang rasmi dan tepat ukurannya sebagaimana yang perlu dibuktikan oleh seseorang yang mendakwa sebagai pemilik berdaftar tanah. Majistret juga telah tersalah arah dengan menjadikan isu pemilikan sah tanah sebagai isu yang perlu diputuskan. Tiada sebab untuk majistret meragui sempadan antara tanah plaintif dengan tanah defendan kerana kedua-dua pihak telah bersetuju bahawa ban merupakan sempadan bersama. (perenggan 30)

(3) Dengan fakta yang terbukti, majistret sepatutnya mendapati perlakuan tort pencerobohan telah dilakukan oleh defendan terhadap plaintif atas arahan pihak ketiga tanpa persetujuan plaintif seperti yang didakwa oleh plaintif. (perenggan 38)

(4) Majistret telah khilaf dari segi undang-undang apabila menyamakan isu dalam kes ini dengan isu dalam kes *Sidek*. Majistret juga gagal memahami fakta dan isu dalam kes *Senik* sehingga menolaknya dari dijadikan sandaran untuk kes plaintif. Isu dan fakta dalam kes *Senik* adalah yang ada persamaan dengan isu dalam kes ini. Jelas dengan ini, majistret gagal membezakan antara tuntutan hakmilik tanah (yang berkaitan dengan undang-undang tanah) dari tuntutan pencerobohan (trespass) (yang merupakan kesalahan tort) yang melayakkan mangsa menuntut untuk mendapatkan gantirugi. Tuntutan plaintif dalam kes ini bukanlah terhadap ketuanpunyaan (ownership) tetapi terhadap pencerobohan (trespass). (perenggan 39-40)

(5) Pihak ketiga adalah orang yang mengupah dan mengarahkan defendan membaikpulih ban yang menjadi isu dalam kes ini. Semasa melaksanakan arahan pihak ketiga itu, defendan telah menceroboh kawasan plaintif menyebabkan kemusnahan pokok-pokok kelapa sawit dan ciku yang ditanamnya. Dengan itu, sekiranya pihak ketiga tidak dibawa bersama dan tidak turut dijadikan responden dalam rayuan ini, jika keputusan rayuan (yang bakal diperolehi) memihak kepada plaintif, keputusan itu hanya akan menjadi akademik sahaja kerana majistret telahpun menolak tuntutan defendan terhadap pihak ketiga tanpa dirayu oleh defendan. Berpandukan ujian yang disarankan dalam kes *Chor Phaik Har*, pihak ketiga adalah pihak yang berkepentingan dan wajar, patut dan adil turut dilibatkan sama di peringkat rayuan. (perenggan 55-57)

Kes-kes yang dirujuk:

Abdul Rahman Abdul Karim v. Abdul Wahab Abdul Hamid [1996] 2 CLJ 455 HC ***(dirujuk)***

Chor Phaik Har & Ors v. Choong Lye Hock Estates Sdn Bhd & Ors [1996] 4 CLJ 141 CA ***(dirujuk)***

Hj Ahmad Bujang v. Sin Boon Hua & Third Party [1996] 1 LNS 562 HC ***(dirujuk)***

Janagi v. Ong Boon Kiat [1971] 1 LNS 42 HC ***(dirujuk)***

Kiaw Aik Hang Co Ltd v. Tan Tien Choy [1963] 1 LNS 59 HC ***(dirujuk)***

KMN SPN Valliammai Achi (f) v. ARS Nachiappa Chettiar [1956] 1 LNS 48 HC ***(dirujuk)***

A *Malayan United Finance Berhad v. Wiltex (M) Sdn Bhd & Ors [1994] 2 CLJ 787 HC* ***(dirujuk)***
Mohamed v. Kunji Mohidin [1966] 1 LNS 108 FC ***(dirujuk)***
Recaliva Design Steel (M) Sdn Bhd v. Vista Access Sdn Bhd & Anor [2008] 10 CLJ 491 HC ***(dirujuk)***
B *Senik v. Hassan & Anor [1963] 1 LNS 120 HC* ***(dirujuk)***
Sidek Hj Muhamad & Ors v. The Government of The State of Perak & Ors [1982] CLJ 244; [1982] CLJ (Rep) 321 FC ***(dibezakan)***
The Chartered Bank v. Yong Chan [1974] 1 LNS 178 FC ***(dirujuk)***
Yew Wan Leong v. Lai Kok Chye [1990] 1 CLJ 1113; [1990] 1 CLJ (Rep) 330 SC ***(dirujuk)***

C **Perundangan yang dirujuk:**
Finance Companies Act 1969, s. 20
Rules of the High Court 1980, O. 12 r. 7, O. 18 r. 8

Dilaporkan oleh Amutha Suppayah

D

PENGHAKIMAN

Hassan Ab Rahman PK:

E

Latar Belakang Rayuan

[1] Perayu (selepas ini dirujuk sebagai plaintif) memfailkan rayuan terhadap keputusan Majistret Taiping yang menolak tuntutannya terhadap responden pertama (selepas ini dirujuk sebagai defendan) untuk mendapatkan gantirugi atas pencerobohan defendan keatas tanah kerajaan yang diusahakannya dengan tanaman pokok-pokok kelapa sawit, ciku dan jambu. Plaintif mendakwa pencerobohan defendan telah mengakibatkan kerosakan/kematian pokok-pokok kelapa sawit dan ciku yang ditanamnya dan dengan itu pihaknya telah mengalami kerugian.

F

G

[2] Dalam notis rayuannya, plaintif juga menamakan Leng Ah Heng @ Lim Ah Heng (selepas ini dirujuk sebagai pihak ketiga) sebagai responden kedua kerana Majistret dalam keputusannya turut menolak tuntutan defendan terhadap pihak ketiga, tetapi tidak dirayu oleh defendan.

H

Fakta Ringkas Kes

I

[3] Plaintif adalah seorang pengusaha sekeping tanah pertanian di Rancangan Tanah Berkelompok Hutan Darat, Temerlok, Mukim Sungai Tinggi, Daerah Larut Matang, Perak di atas lot 1350, Kampung Nibong, Sungai Tinggi, Trong, Perak (selepas ini dirujuk sebagai tanah tersebut).

[4] Pihak ketiga juga adalah salah seorang pengusaha tanah di kawasan yang sama (bersebelahan dengan tanah yang diusahakan oleh plaintif). A

[5] Defendan pula, pada masa yang material adalah pemilik AHA Tractor dan Backhoe dan merupakan tuanpunya jentera pengorek tanah bernombor pendaftaran ADJ 6304 (jentera pengorek backhoe). B

[6] Pada sekitar pertengahan bulan Julai 2003, plaintif mendapati beberapa pokok kelapa sawit dan cikunya telah mati/dirosakkan akibat dikorek/ditenggelami air kesan kerja-kerja pembaikpulihan ban yang menjadi sempadan antara tanah yang diusahakannya dengan yang diusahakan oleh pihak ketiga. C

[7] Kerja-kerja pembaikpulihan ban tersebut telah dilakukan (dengan menggunakan jentera pengorek backhoe bernombor ADJ 6304 kepunyaan defendan) oleh anak defendan (sebagai agen defendan) atas arahan dan upahan pihak ketiga. D

Isu-Isu Diperingkat Rayuan

[8] Berdasarkan memorandum rayuan dan hujahan, mahkamah ini mendapati isu-isu yang perlu diputuskan ialah: E

(a) Sama ada Majistret betul apabila membuat keputusannya atas alasan "illegality" (yang tidak diplidkan) menolak tuntutan plaintif yang berasaskan tort pencerobohan (trespass). F

(b) Sama ada penghakiman Majistret berdasarkan fakta mengenai persempadanan tanah antara plaintif dengan pihak ketiga dibuat berasaskan penilaian yang teliti keatas keterangan saksi-saksi.

(c) Sama ada nas dalam kes *Sidek Hj Muhamad & Ors v. The Government of The State of Perak & Ors* [1982] CLJ 244; [1982] CLJ (Rep) 321 (kes *Sidek*) relevan dan wajar dijadikan sandaran oleh Majistret hingga mewajarkannya menolak nas dalam kes *Senik v. Hassan & Anor* [1963] 1 LNS 120 (kes *Senik*) dan kes-kes lain yang dijadikan sandaran oleh pihak plaintif semasa membuat keputusan menolak tuntutan plaintif. G H

(d) Sama ada Majistret membuat pertimbangan betul atau yang silap dari segi undang-undang dalam menentukan hubungan plaintif dan pihak ketiga apabila menolak tuntutan defendan terhadap pihak ketiga. I

(e) Memandangkan hujahan pihak ketiga bahawa beliau tidak sepatutnya dijadikan pihak dalam rayuan ini, isu seterusnya ialah:

Sama ada wajar pihak ketiga dijadikan responden kedua oleh plaintif dalam kes rayuan ini sedangkan rayuan tidak difailkan terhadapnya oleh defendan yang telah membawanya sebagai pihak ketiga dihadapan Majistret.

Keputusan Rayuan

[9] Setelah meneliti rekod rayuan dan menimbangkan hujahan ketiga-tiga pihak, mahkamah membenarkan rayuan plaintif dan mengawadkan gantirugi am kepada plaintif sejumlah RM6,000.

[10] Faedah atas kadar 8% setahun untuk jumlah gantirugi, dikenakan dari tarikh keputusan rayuan hingga ketarikh penyelesaian serta kos.

[11] Mahkamah juga memerintahkan pihak ketiga menanggung sepenuhnya liabiliti dan kos defendan untuk plaintif. Kini, pihak ketiga mengemukakan rayuan terhadap keputusan mahkamah ini.

Dapatan Dan Alasan-Alasan Keputusan Mahkamah Ini

[12] Berikut dijelaskan dapatan mahkamah ini mengikut urutan isu-isu yang dikenalpasti:

Isu (a)

Sama Ada Majistret Betul Apabila Membuat Keputusan Atas Alasan 'Illegality' (Yang Tidak Diplidkan) Menolak Tuntutan Plaintif Yang Berasaskan Tort Pencerobohan (Trespass)

Dalam isu ini, mahkamah telah menyemak pliding. Hasil semakan, mahkamah mendapati memang "illegality" jelas tidak diplidkan dalam pliding baik oleh defendan mahupun pihak ketiga.

Mahkamah juga meneliti nas yang dipetik oleh pihak plaintif sebagai sandaran dalam isu ini iaitu:

i) Aturan 18 k. 8 Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 (KMT);

ii) Kes Mahkamah Persekutuan *The Chartered Bank v. Yong Chan* [1974] 1 LNS 178;

iii) Kes Mahkamah Agung *Yew Wan Leong v. Lai Kok Chye* [1990] 1 CLJ 1113; [1990] 1 CLJ (Rep) 330;

iv) Kes Mahkamah Agung *Janagi v. Ong Boon Kiat* [1971] 1 LNS 42;

v) Kes Mahkamah Rayuan *Kiaw Aik Hang Co. Ltd. v. Tan Tien Choy* [1963] 1 LNS 59;

dan

vi) Kes Mahkamah Tinggi *Recaliva Design Steel (M) Sdn Bhd v. Vista Access Sdn Bhd & Anor* [2008] 10 CLJ 491.

[13] Pihak defendan menghujahkan bahawa walaupun mereka tidak secara nyata menyebut "illegality" sebagai belaan, tetapi dengan meminta plaintif (melalui penyata pembelaannya) membuktikan kesahihan dakwaannya sebagai pengusaha tanah tersebut menunjukkan isu "illegality" telah dibangkitkan dalam pliding.

[14] Selain itu, hujahnya lagi bahawa plaintif gagal memplidkan dan membuktikan beliau sebagai pemilik tanah yang sah dan isu ini telah dibangkitkan oleh pihaknya semasa perbicaraan, maka dengan itu isu "illegality" adalah relavan.

[15] Hujahan pihak defendan dalam isu ini bersandar kepada nas dalam kes Mahkamah Tinggi *Malayan United Finance Berhad v. Wiltex (M) Sdn. Bhd. & 6 Ors* [1994] 2 CLJ 787 (kes *MUFB*) dimana YA Hakim Dato' Dr. Zakaria bin Mohd Yatim (beliau semasa itu) dipetik menyatakan:

> ... As to the question of illegality was brought to the Court's attention, the court is bound to consider it notwithstanding that the question was not pleaded in the statement of defence.

[16] Dengan itu, pihak defendan berhujah Majistret adalah betul dalam menolak tuntutan plaintif berdasarkan isu "illegality".

[17] Dalam menimbangkan nas-nas yang dikemukakan sebagai asas hujahan oleh kedua-dua pihak, mahkamah menilai kerelevanannya dengan kausa tindakan dan keselarasannya dengan peruntukan undang-undang bertulis serta persamaan dengan fakta kes ini atau perbezaannya.

[18] Mahkamah ini mendapati nas dalam kelima-lima kes yang dikemukakan oleh pihak plaintif konsisten menjelaskan prinsip undang-undang yang memang telah mantap iaitu bahawa pihak-pihak adalah terikat dengan pliding mereka dan pihak-pihak tidak dibenarkan mengemukakan fakta-fakta yang mereka tidak plidkan.

[19] YA Hakim Abdul Malik dalam memutuskan isu yang sama dalam kes *Abdul Rahman Abdul Karim v. Abdul Wahab Abdul Hamid* [1996] 2 CLJ 455 (yang mengikut keputusan dalam kes Mahkamah Persekutuan *The Chartered Bank v. Yang Chan* menyatakan bahawa:

> It is trite law that parties are bound by their pleadings and are not allowed to adduce facts which they have not pleaded.

[20] Mengenai nas dalam kes *MUFB* mahkamah ini mendapati kes tersebut adalah kes Mahkamah Tinggi yang hanya merupakan "persuasive authority" sahaja berbanding dengan kes-kes dari mahkamah-mahkamah yang lebih tinggi yang dijadikan sandaran oleh plaintif.

Lagipun kausa tindakan dalam kes tersebut adalah undang-undang kontrak dimana plaintif telah melepaskan wang pinjaman tanpa jaminan disempurnakan terlebih dahulu. Fakta ini jelas melanggar peruntukan undang-undang bertulis yang mengawal transaksi seperti itu iaitu s. 20 Finance Companies Act 1969.

[21] Fakta kes kita berbeza dimana kausa tindakan adalah tort pencerobohan (trespass) terhadap hak pemilikan (possessory right) plaintif dibawah undang-undang tort. Kausa tindakan kes kita ini bukannya berasaskan undang-undang tanah yang dikawal oleh Kanun Tanah Negara (KTN). Plaintif dalam kes kita tidak mendakwa defendan menceroboh hakmilik (ownership) tanah yang didaftarkan dibawah namanya. Malah dalam penyata tuntutan, plaintif tidak pernah mendakwa beliau sebagai pemilik berdaftar tanah tersebut. Plaintif hanya mendakwa beliau sebagai pengusaha tanah itu sahaja dibawah Rancangan Tanah Berkelompok. Malah fakta ini telah diakui dan dimasukkan dalam fakta-fakta dipersetujui (ms 31 rekod rayuan). Mahkamah tidak mendapati kebenaran dalam dakwaan defendan bahawa plaintif telah memplidkan beliau pemilik sah tanah tersebut atau pengusaha yang dilesenkan atau pengusaha yang sah dalam menguatkan hujahnya atas isu "illegality".

[22] Mahkamah ini mendapati hujahan seperti itu cuba memesongkan tumpuan mahkamah dari skop pliding yang sebenarnya.

[23] Dengan itu mahkamah ini mendapati nas dalam kes *MUFB* tidak relevan untuk diterima pakai dalam menyelesaikan isu pliding dalam kes kita ini.

[24] Berkenaan dengan hujahan defendan bahawa penyata pembelaannya yang menuntut plaintif membuktikan pernyataan dipara 1 penyata tuntutan sebagai menplidkan belaan "illegality", mahkamah ini mendapati hujahan ini tidak bermerit untuk membolehkan "illegality" menjadi asas penghakiman.

[25] Mahkamah ini berpandangan bahawa pliding pihak defendan yang menuntut plaintif membuktikan pernyataan bahawa beliau seorang pengusaha atas tanah tersebut, tidak membawa maksud yang luas sehingga meletakkan beban keatas plaintif membuktikan beliau adalah pemilik sah dan atau tuanpunya berdaftar tanah tersebut.

[26] Dalam konteks ini, mahkamah bersetuju dengan pendapat YA Hamid Sultan, Pesuruhjaya Kehakiman Mahkamah Tinggi Kuching (beliau semasa itu) dalam kes *Recaliva Design Steel* iaitu:

> Although it was open for the Defendant to properly deny liability and require the Plaintiff to prove its claim, it was not then permissible for the Defendant to put forward a case which they had not pleaded.

[27] Lagipun terdapat peruntukan undang-undang bertulis yang jelas iaitu A. 18 k. 8 KMT yang memperuntukkan bahawa fakta yang menunjukkan "illegality" mesti diplidkan secara spesifik (any fact showing illegality must be specifically pleaded). Mahkamah mendapati dalam pliding, pihak defendan gagal berbuat demikian.

[28] Dengan itu, mahkamah ini mendapati bahawa belaan "illegality" tidak boleh dipertahankan. Majistret tidak sepatutnya melayan hujahan pihak defendan dan menjadikan "illegality" sebagai asas keputusannya menolak tuntutan plaintif kerana fakta "illegality" tidak diplidkan secara spesifik.

Isu (b)

Sama Ada Penghakiman Majistret Mengenai Persempadanan Tanah Yang Diusahakan Oleh Plaintif Dengan Tanah Yang Diusahakan Oleh Pihak Ketiga Dibuat Berasaskan Penilaian Yang Teliti Keatas Keterangan Saksi-saksi

[29] Dalam konteks ini, Majistret yang terpelajar dalam alasan penghakimannya menyatakan:

A ... Namun begitu rajah kasar yang dilukis oleh Plaintif tidak boleh dijadikan sandaran dalam menentukan persempadanan tanah beliau kerana persempadanan tanah tersebut dibuat secara agak-agak sahaja. Oleh itu, tiada bukti menunjukkan bahawa tanah yang dikorek oleh defendan adalah milik Plaintif sebenarnya.

B **[30]** Ternyata dari kenyataan di atas bahawa Majistret telah tersalah arah dalam mengenalpasti isu dan menilai fakta dengan meletakkan beban keatas plaintif untuk membuktikan persempadanan tanah tersebut dengan keterangan dokumen yang resmi dan tepat ukurannya sebagaimana yang perlu dibuktikan oleh
C seseorang yang mendakwa sebagai pemilik berdaftar tanah. Selain itu, Majistret juga telah tersalah arah dengan menjadikan isu pemilikan sah tanah sebagai isu yang perlu diputuskan.

[31] Mahkamah ini dengan itu mendapati bahawa:

D

1. Majistret telah gagal menilai keterangan saksi-saksi dihadapannya dalam mencari bukti persempadanan tanah.

   Hasil penelitian mahkamah pada nota prosiding dalam rekod rayuan, didapati pihak ketiga sendiri (SDD1) telah mengaku
E bahawa ban yang dibina antara dua kawasan tanah yang mereka usahakan adalah merupakan sempadan bersama yang telah dipersetujui antara plaintif dan beliau sendiri.

   Semasa pemeriksaan balas, SDDI mengaku bahawa beliau
F yang memulakan penentuan sempadan dengan mengadakan ban dan parit.

[32] Pada ms 124 rekod rayuan, soal jawab antara peguam plaintif dengan SDD1 didapati seperti berikut:

G S: Selama uruskan kebun, adakah plaintif ada bantahan sempadan tersebut?

J: Tidak pernah.

H S: Cadang: Awak dan Plaintif sama-sama setuju sempadan tersebut?

J: Ya.

S: Semasa uruskan ban, ada Plaintif buat bantahan?

I J: Tidak pernah.

[33] Mengenai kewujudan dan kemusnahan pokok-pokok, pihak ketiga juga mengaku dakwaan plaintif seperti berikut (dari ms 131 rekod rayuan): **A**

S: Plaintif ada tanam pokok kelapa sawit?

J: Ya, ditepi ban. **B**

S: Ada lebih kurang 10 pokok?

J: Ya.

S: Bila kamu repair ban, beri Plaintif tanam pokok?

J: Kali kedua. **C**

S: Kali ketiga kamu ada baiki ban?

J: Ya.

S: Ada selisih faham sehingga timbulnya kes sekarang? **D**

J: Setuju.

S: Kali ketiga baiki ban, pokok Plaintif rosak?

J: Setuju.

Di ms 134 pula terdapat soal jawab seperti berikut: **E**

S: Saya rephrase soalan, 10 pokok Plaintif rosak oleh backhoe Defendan?

J: Benar.

S: Ini kerana gangguan kerja Defendan? **F**

J: Benar.

S: Cadang: Pokok yang rosak bukan ditanam oleh kamu?

J: Benar. **G**

[34] Semasa pemeriksaan semula, pihak ketiga mengaku (dims 135 rekod rayuan) bahawa defendan telah merosakkan pokok plaintif semasa mencuci parit kerana pokok kelapa sawit menghalang laluan backhoe semasa membersihkan parit itu. Beliau juga mengaku nampak defendan merosakkan pokok plaintif. **H**

[35] Dengan itu, mahkamah ini mendapati tiada sebab untuk Majistret meragui sempadan antara tanah yang diusahakan oleh plaintif dengan yang diusahakan oleh defendan kerana kedua-dua pihak telah bersetuju bahawa ban merupakan sempadan bersama. **I**

[36] Mengenai kerosakan/pemusnahan pokok-pokok tanaman plaintif, keterangan lisan SDDI seperti dipetik di atas dibantu gambar-gambar, rajah kasar, laporan polis dan dapatan fakta oleh Majistret sendiri menunjukkan pokok-pokok tersebut rosak atau musnah kerana perbuatan defendan yang bekerja mengikut arahan dan upahan pihak ketiga semasa melaksanakan kerja-kerja pembaikan ban yang menjadi sempadan bersama.

[37] Dengan itu tidak timbul lagi soal ketiadaan cukup bukti tentang sempadan dan pemusnahan pokok-pokok plaintif oleh defendan atas arahan pihak ketiga tanpa izin plaintif.

[38] Pendekata dengan fakta yang terbukti, Majistret sepatutnya mendapati perlakuan tort pencerobohan telah dilakukan oleh defendan terhadap plaintif atas arahan pihak ketiga tanpa persetujuan plaintif seperti yang didakwa oleh plaintif.

Isu C

Sama Ada Nas Dalam 'Kes Sidek' Relevan Dijadikan Otoriti Oleh Majistret Hingga Mewajarkan Beliau Menolak Nas Dari 'Kes Senik' Dan Kes-kes Lain Yang Dijadikan Sandaran Oleh Pihak Plaintif

[39] Dalam isu ini, mahkamah mendapati Majistret telah khilaf dari segi undang-undang apabila menyamakan isu dalam kes ini dengan isu dalam kes *Sidek*. Majistret juga didapati gagal memahami fakta dan isu dalam kes *Senik* sehingga menolaknya dari dijadikan sandaran untuk kes plaintif. Sedangkan isu dan fakta dalam kes *Senik* adalah yang ada persamaan dengan isu dalam kes ini.

[40] Jelas dengan ini, Majistret gagal membezakan antara tuntutan hakmilik tanah (yang berkaitan dengan undang-undang tanah) dari tuntutan pencerobohan (trespass) (yang merupakan kesalahan tort) yang melayakkan mangsa menuntut untuk mendapatkan gantirugi.

[41] Dalam kes *Sidek*, isu undang-undang yang terlibat ialah isu undang-undang tanah iaitu samada plaintif sebagai orang-orang yang mengusahakan tanah kerajaan dan menduduki tanah berkenaan, ada hak dari segi equity untuk diberi hakmilik tanah tersebut yang telah diteroka, dibuka dan didiami oleh mereka secara haram.

[42] Kes itu meiibatkan isu pemberian hakmilik tanah kerajaan dibawah KTN. Sebaliknya isu dalam kes *Senik* adalah sama dengan isu dalam kes kita iaitu mengenai pencerobohan keatas tanah yang

diusahakan dengan tanaman diatasnya dalam tuntutan terhadap penceroboh yang telah menyebabkan kerosakan harta kepunyaan plaintif yang terdapat atas tanah kerajaan yang diusahakannya. Plaintif dalam kes ini bukan menuntut hakmilik tanah yang diusahakan itu dari kerajaan tetapi menuntut gantirugi dari penceroboh atas pencerobohannya keatas harta kepunyaannya iaitu pokok-pokok tanamannya. Ringkasnya, tuntutan plaintif bukanlah terhadap ketuanpunyaan (ownership) tetapi terhadap pencerobohan (trespass). Sebab itulah Mahkamah Persekutuan dalam kes *Sidek* menyatakan:

> A court of equity will never assist squatters to resist an order of possession illegally acquired and it will never intervene in aid of wrongdoers.

[43] Sebaliknya dalam kes *Senik* yang sama isunya dengan kes kita, Suffian J (semasa itu) dengan jelas menyatakan tentang konsep dan prinsip undang-undang tort trespass seperti berikut:

> trespass is an injury to a possessory right. The Plaintif must have been in possession at the time of trespass ...
>
> Any form of possession, so long as it is clear and exclusive and exercise with the intention to possess is sufficient to support the action. It is not necessary that the Plaintiff's possession should be lawful and actual possession is good against all except those who can show a better right of possession in themselves.

[44] Dalam kes kita ini, didapati defendan dan pihak ketiga bukan tuanpunya berdaftar tanah tersebut dan tanaman-tanaman plaintif yang diusahakan itu. Kes *Senik* jelas menyatakan bahawa penceroboh hanya boleh berjaya dalam tuntutan pencerobohan terhadapnya, jika berjaya menunjukkan ia mempunyai hak pemunyaan yang lebih baik untuk memiliki tanah itu (He can succeed only if he shows a better right to possession in himself.)

[45] YA Hakim dengan itu, seterusnya membenarkan tuntutan plaintif dalam kes *Senik*, kerana plaintif membuat tuntutan berdasarkan trespass. Katanya "even though he admits he has no title, but he is not asserting a claim against His Highness nor against any registered proprietor. He is asserting a claim against a trespasser ie, the defendant".

[46] Oleh itu, mahkamah ini mendapati Majistret sepatutnya membuat "finding" berdasarkan kes *Senik* dan kes-kes lain yang dijadikan sandaran oleh plaintif termasuk kes *Mohamed v. Kunji*

Mohidin [1966] 1 LNS 108 dan kes Mahkamah Tinggi Brunei *Hj Ahmad Bujang v. Sin Boon Hua & Third Party* [1996] 1 LNS 562, dan sepatutnya menolak nas dalam kes *Sidek* dari dijadikan sandaran.

Isu (d)

Sama Ada Majistret Membuat Pertimbangan Yang Betul Dari Segi Undang-undang Dalam Menentukan Hubungan Plaintif Dengan Pihak Ketiga Apabila Menolak Tuntutan Defendan Terhadap Pihak Ketiga

[47] Dalam konteks ini, Majistret dalam keputusannya di ms 150-151 rekod rayuan menyatakan:

> ... Mahkamah dengan ini menerima hujahan Defendan dan Pihak Ketiga atas isu illegality, maka dengan ini tuntutan Plaintif ditolak dengan faedah dan kos, tuntutan Defendan terhadap Pihak Ketiga ditolak.

[48] Dalam hal ini, berdasarkan kenyataan dalam penghakimannya seperti di atas, Majistret didapati gagal menyatakan dapatannya atas isu sama ada benar dakwaan defendan bahawa pihaknya adalah kontraktor bebas yang bertindak atas arahan pihak ketiga.

[49] Majistret juga gagal menyatakan dapatannya dalam isu yang dibangkitkan oleh defendan terhadap pihak ketiga dan gagal menghayati status defendan sebagai plaintif dan pihak ketiga sebagai defendan dalam prosiding pihak ketiga mengikut semangat A. 12 k. 7 Kaedah-Kaedah Mahkamah Rendah 1980.

[50] Sebaliknya, dengan menyatakan sedemikian dalam keputusannya, Majistret seolah-olah menjadikan pihak ketiga sebagai sama dengan defendan (sebagai co-defendan) yang turut memenangi kes terhadap plaintif atas belaan "illegality".

Isu (e)

[51] Sama ada wajar pihak ketiga dijadikan responden kedua oleh plaintif dalam rayuan ini sedangkan rayuan tidak difailkan terhadapnya oleh defendan yang telah membawanya sebagai pihak ketiga di hadapan Majistret.

[52] Peguam pihak ketiga berhujah bahawa pihak ketiga tidak wajar dijadikan responden kedua dalam rayuan ini kerana sepatutnya defendan, bukannya plaintif yang mengemukakan

rayuan terhadapnya. Hujahan ini disandarkan pada nas dalam kes *K.M.N. SP.N Valliammai Achi (f) v. A.R.S Nachiappa Chettiar* [1956] 1 LNS 48 yang memutuskan bahawa:

> ... third party proceedings must be looked at as independent proceedings between the defendant as Plaintiff and the third parties as defendants.

[53] Namun pihak ketiga juga mengemukakan nas dalam kes *Chor Phaik Har & Ors v. Choong Lye Hock Estates Sdn. Bhd & Ors* [1996] 4 CLJ 141 CA.

[54] Nas dalam kes *Chor Phaik Har* sendiri menyarankan satu ujian dalam menentukan sama ada wajar atau tidak seseorang itu dijadikan pihak dalam sesuatu tindakan.

[55] Mahkamah ini berpandangan bahawa berdasarkan fakta, pihak ketiga adalah orang yang mengupah dan mengarahkan defendan membaikpulih ban (sempadan bersama) yang menjadi isu dalam kes ini. Adalah didapati bahawa semasa melaksanakan arahan pihak ketiga itu. Defendan telah menceroboh kawasan plaintif menyebabkan kemusnahan pokok-pokok kelapa sawit dan ciku yang ditanamnya.

[56] Dengan itu, sekiranya pihak ketiga tidak dibawa bersama dan tidak turut dijadikan responden dalam rayuan ini, jika keputusan rayuan (yang bakal diperolehi) memihak kepada plaintif, keputusan itu hanya akan menjadi akademik sahaja kerana Majistret telahpun menolak tuntutan defendan terhadap pihak ketiga tanpa dirayu oleh defendan.

[57] Berpandukan ujian yang disarankan dalam kes *Chor Phaik Har*, mahkamah ini mendapati pihak ketiga adalah pihak yang berkepentingan dan wajar, patut dan adil turut dilibatkan sama diperingkat rayuan. Sekiranya mahkamah membatalkan rayuan plaintif terhadap pihak ketiga semata-mata atas alasan defendan tidak memfailkan rayuan terhadapnya, bermakna mahkamah turut membiarkan defendan dan pihak ketiga mengambil kesempatan menyalahgunakan proses mahkamah dan awal-awal lagi telah menafikan hak plaintif dari menikmati hasil kemenangannya (jika keputusan ini memihak kepadanya)

A

Gantirugi

[58] Mahkamah ini menaksirkan gantirugi am yang nominal (bukan gantirugi khas seperti yang dipohon oleh plaintif) atas kemusnahan pokok-pokok kelapa sawit dan cikunya, sejumlah RM6,000.

B

[59] Penaksiran gantirugi am ini dibuat atas alasan-alasan berikut:

1. Plaintif didapati berjaya membuktikan tuntutannya terhadap defendan atas dasar pencerobohan (trespass) yang telah dilakukan olehnya atas arahan pihak ketiga.

C

2. Pihak plaintif gagal membuktikan dengan keterangan yang memuaskan bahawa pihaknya mengalami kerugian sebenar sejumlah RM13,000 kerana kemusnahan sepuluh pokok kelapa sawit dan tiga pokok cikunya.

D

3. Nas-nas kes yang dijadikan sandaran oleh plaintif menunjukkan gantirugi am yang nominal diberikan atas tort pencerobohan yang dilakukan yang adalah *actionable per se*.

4. Dalam hal ini, mahkamah ini bersetuju dengan keputusan dalam kes *Haji Ahmad Bujang* dimana Yang Arif Robert CJ memutuskan seperti berikut:

E

> Trespass is a tort against possession, not against ownership. A person in possession may not be the owner *per se* but is entitled to damages if there is trespass upon his land, trespass being actionable *per se*, so that nominal damages can be given if there is no proof of damages.

F

5. Mahkamah merasakan RM6,000 adalah amaun gantirugi am yang munasabah dengan kemusnahan sepuluh pokok kelapa sawit plaintif yang sudah berumur 4-5 tahun dan tiga pokok ciku yang berumur lebih sepuluh tahun yang sudah tentu akan dan terus mengeluarkan hasil jika tidak dimusnahkan.

G

Kesimpulan

H

[60] Berdasarkan alasan-alassan di atas, dapat dirumuskan bahawa Majistret telah tersilap dari segi fakta dan undang-undang apabila menolak tuntutan plaintif dan tuntutan defendan terhadap pihak ketiga hanya atas alasan illegality bersandarkan kes *Sidek* dan menolak nas dalam kes *Senik*.

I

[61] Jika Majistret membuat pertimbangan yang betul dan menentukan isu mengikut pliding dan menilai keterangan saksi-saksi serta keterangan lain dengan sewajarnya, tidak sepatutnya plaintif didapati gagal dalam tuntutan dan defendan serta pihak ketiga terlepas dari tanggungan.

[62] Oleh kerana mahkamah ini mendapati tindakan tort trespass defendan dilakukan atas arahan dan upahan pihak ketiga, maka pihak ketiga sewajarnya didapati bertanggungan terhadap liabiliti defendan.

[63] Oleh itu, jumlah gantirugi am nominal RM6,000 berserta faedah dan kos hendaklah ditanggung penuh oleh pihak ketiga yang telah dijadikan responden kedua secara betul oleh plaintif dalam rayuan ini.

[64] Dengan itu, rayuan plaintif terhadap defendan dan pihak ketiga wajar dibenarkan.